

**P.V. de l'Assemblée Générale des propriétaires des Domaines
Les Tamaris et Les Portes du Soleil membres de l'ASL du même nom
tenue le 29 octobre 2012 en la salle polyvalente de Portiragnes.**

- **1) Accueil** : sous la supervision de Monsieur Francis MAILLART, 10 membres de l'ASL volontaires se répartissent le contrôle des présences et des représentations (mandats) Avant ouverture de la session, Monsieur CALLAS, Maire adjoint de Portiragnes, représentant Mr le Maire, invité, adresse quelques informations diverses aux participants.

Le président ouvre la séance à 09h30

- 2) Pour commencer l'A.G., Monsieur OLIO rend, avec l'assemblée, hommage aux disparus.
- 3) La séance est ouverte, en présence de 5 membres du Conseil Syndical, à savoir Messieurs J.-C. Olio, président du Conseil Syndical, F. Derbaix, Vice-Président, J.-F. Duchenne, Secrétaire, et Messieurs S. Van Der Eecken et J. Lieben, membres du Conseil Syndical, de Monsieur Jean Latil, représentant le cabinet FL AUDIT, Commissaire aux comptes, et de Monsieur et Madame Candel représentants le bureau d'expertise comptable CANDEL-MARTIN. Monsieur J-F Duchenne est désigné comme secrétaire de séance. Les propriétaires suivants se portent volontaires pour assurer la fonction de scrutateur : Sylvain Graas (TN05), Louis Geerts (TD05), Jean-Marie GODEFROID (PSJ13), Albert Joris (TJ05), Hervé Debroux (TA15), Guy Lemoine (TN09), Philippe Hastir (PSH21), Roland Van Asbroeck (TH07).
- 4) On constate que le quorum des présences requis est atteint. Il est annoncé que 139 lots sont représentés par leurs propriétaires et 419 lots sont représentés par mandat.
- 5) Le P.V. de l'A.G. du 30 octobre 2011 ne suscite aucun commentaire.
- 6) Monsieur OLIO poursuit en présentant le rapport des activités de l'exercice écoulé. Ce rapport rencontre d'ailleurs les préoccupations de Monsieur Wilkin qui avait par courrier recommandé interrogé le Conseil Syndical. Il est opportun de dire que les accusations portées à l'égard du Conseil Syndical par Monsieur Wilkin, souvent de manière anonyme, au travers de correspondances adressées à certains propriétaires, sont démontrées mensongères et vexatoires.

➤ 6.1) REORGANISATION DES BOITES AUX LETTRES (Tamaris)

A la satisfaction presque générale, les boites aux lettres ont été réorganisées après rehausse du mur d'enceinte et retour pour cacher les bulles. Les remarques de Monsieur Wilkin sont anecdotiques, contredites et pourraient engendrer des répercussions très malvenues.

➤ 6.2) Les caméras de sécurité

Le budget 2010-2011 avait prévu ce poste. Il y avait nécessité de placer des caméras pour ne pas être moins défendu qu'ailleurs (Sablon, Portiragnes ...) et cela suivant les recommandations de la Police et Gendarmerie. Nous étions confrontés à plusieurs contraintes :

- ❖ Disposer de matériel agréé
- ❖ Eviter de multiplier les intervenants sur nos domaines
- ❖ Obtenir les agrégations auprès de la préfecture

❖ Respecter la vie privée

Le Conseil syndical a retenu l'offre de Pace Development (même groupe que pour l'internet) qui s'est engagé à fournir un système opérationnel clé sur porte avant la haute saison. Le cout de l'installation prise en frais se monte à 49.215 € TVAC. Le cout annuel de la maintenance s'élève à 5.096 € TVAC

➤ 6.3) La rétrocession des parties communes

Monsieur OLIO explique à Monsieur Wilkin que le Conseil Syndical dont il assume seul la représentativité, et pour le Groupe Lamy, son Administrateur délégué, Michel Lamy se sont ralliés au protocole de rétrocession des parties communes tel qu'établi par l'expert Pelletier qui fut désigné par le président du Tribunal de Grande Instance de Béziers pour cette tâche. Le curateur de la SARL Les Tamaris en liquidation sera appelé à la signature du protocole par le Juge Commissaire lorsque le Notaire Poudou aura acté la régularisation de superficie de certains lots qui du point de vue cadastral empiètent aujourd'hui sur les parties communes.

➤ 6.4) Les piscines

Monsieur Olio rappelle les limites du mandat de négociation accordé par l'A.G. au Conseil Syndical. Le montant correspondait à un montant indexé présent dans les actes de base des lots vendus.

On déplore l'échec de cette négociation de service et constate le peu de cas que l'on fait du bruit des compresseurs et de l'ouverture tardive et fermeture prématurée des piscines des Portes du Soleil.

➤ 6.5) Lettre d'intention du groupe Lamy

Monsieur Duchenne fait lecture du courrier remis par le Groupe Lamy qui veut rassurer les propriétaires quant à la poursuite des activités. Le texte est présenté sur le site de l'ASL

➤ 6.6) Le procès relatif à la taxation Acquier

La cour d'appel de Béziers a estimé que les honoraires de l'expert Acquier n'étaient pas exorbitants et que la non présentation de la taxation était anecdotique. Le Conseil Syndical souhaite réfléchir encore à la suite à apporter à cette affaire.

➤ 6.7) Frais de gestion et autres charges des domaines

Faisant suite aux questions de Monsieur Wilkin relatives aux frais de fonctionnement de l'ASL, des tableaux comparatifs des périodes 2007-2008 Acquier et 2011-2012 sont présentés pour réflexion (*les factures d'eau sont extraites des chiffres présentés*):

En 2007-2008, par lot, 648 € de charges sans service correct, dont des frais de gestion pour 343 € essentiellement constitués d'honoraires ;

En 2011-2012, par lot, 390 € de charges pour un domaine mieux équipé, bien tenu, dont des frais de gestion limités à 75 €.

➤ 6.8) Le respect du ROI

Lot TI15 : Monsieur Olio confirme que c'est le permis de construire initial (transformation du garage) qui a été cassé et annulé. La commune est condamnée à payer 1000 € à l'ASL.

En ce qui concerne le balcon de la PSA11 construit sans permis, c'est sur plainte de la mairie que le Commissaire de la République a été saisi. L'ASL ne souhaite pas s'immiscer pour l'instant dans cette affaire.

Il est rappelé l'importance de tailler les haies, de permettre l'accès aux compteurs électriques et de veiller à ce que les végétations n'entourent pas les luminaires, ou les murets les poteaux.

En cas de non respect des règles, EDF ou l'ASL peuvent être amenés à intervenir.

➤ **7) Le projet « luminaires »**

Nos lampadaires sont vieillissants, avec des pannes trop fréquentes et des zones d'ombre. Il y a lieu d'accroître la sécurité par l'éclairage et en tenant compte de tous les facteurs d'efficacité contemporaine, le Conseil Syndical propose d'améliorer l'éclairage public des domaines.

➤ **8) Evolution de l'internet**

Plus de 460 lots sont connectés et 35 restent en attente. L'arrivée de la fibre optique permettrait de multiplier les applications (télévision, suivi par caméras, ouvre-porte, santé, ...)

➤ **9) EXPOSE DU CABINET D'EXPERTISE COMPTABLE CANDEL-MARTIN :**

Les comptes de résultat et les données du bilan de l'exercice 2011-2012 sont disponibles en annexe du présent P.V.

Ils sont commentés par Monsieur CANDEL qui utilise une nouvelle présentation synthétique de notre comptabilité. Si les chiffres restent de cet exercice différents quelque peu de l'année précédente, il rappelle qu'il s'agit d'un exercice de 12 mois comparé à un exercice de 11 mois, qu'il n'y a quasiment plus eu de vente de badges, ni de participation individuelle au fonds de réserve.

A la question d'un propriétaire, Monsieur CANDEL signale que la mention *AAI* concerne l'amortissement de biens placés sur sol d'autrui, la rétrocession n'étant pas encore effective. L'exercice dégage un excédent de 17.905 €. Monsieur CANDEL signale également la forte diminution des créances sur les propriétaires.

➤ **10) RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES :**

- Le rapport est joint en annexe du P.V.
- Suite à l'exposé, Monsieur Latil répond à plusieurs questions :
 - Il explique l'indépendance du COMMISSAIRE AUX COMPTES dont l'expertise est organisée par la loi

- Il explique également pourquoi les dépenses d'installation des caméras ont été enregistrées en frais : vous êtes une ASL et non pas une société commerciale ; amortir obligerait les propriétaires à assumer une seconde fois via les amortissements cette dépense.
- Il n'y a pas de mise en réserve « hors mesure » mais la régularisation d'une situation comptable issue du passé et aujourd'hui bien maîtrisée. Monsieur Olio rappelle que l'ASL avance les frais de consommation d'eau des domaines pour près de 120.000 € avant récupération auprès des propriétaires, que l'appel de fonds suit de 5 mois le début d'exercice, qu'il reste des créances à recouvrer sur certains propriétaires bien que la situation soit aujourd'hui bien meilleure que par le passé

➤ **11) PRESENTATION DU BUDGET 2012-2013**

Monsieur Duchenne détaille les postes du budget présenté aux propriétaires lors de la convocation. Quelques points sont soulignés comme la continuité des contrats « espaces verts et enlèvement des déchets », le souci de poursuivre la sécurisation du domaine avec l'ajout de caméras, la modernisation du système d'éclairage public devenu obsolète. Les frais d'avocat sont en nette diminution vu tous les progrès enregistrés en matière de recouvrement de créance. Les autres postes ont fait l'objet des adaptations requises par l'expérience, et le travail engagé des membres du Conseil Syndical a permis de réduire les dépenses de fonctionnement, mais en modifiant parfois le nature de celles-ci. Il donne pour exemple le travail de publipostage réalisé par les membres du Conseil Syndical.

Il rappelle que sauf événement exceptionnel, on ne procèdera qu'à seul un appel de fonds de 500 €. Le montant complémentaire de 230 € trouve sa justification dans le fait qu'elle constitue une garantie de continuité de l'ASL en cas de problème imprévisible dans le fonctionnement en tant que Syndic des membres bénévoles du Conseil Syndical. Une AG extraordinaire pourrait ainsi être évitée.

➤ **12) Collecte des bulletins de vote relatifs aux résolutions**

Avant de commencer le dépouillement, le Président s'assure que tous les participants ont bien rentré leur bulletin. L'urne destinée aux votes est présentée pour recueillir les bulletins non encore déposés et, sous la supervision de Monsieur LATIL, les scrutateurs procèdent au dépouillement.

➤ **13) Questions et réponses et points divers durant le dépouillement**

Durant le dépouillement, Monsieur Dupont, qui souhaite des relations agréables, pose la question de l'intérêt d'acquérir un immeuble en propre pour l'ASL. Cette suggestion rencontre celle déjà avancée par Monsieur Latil auprès du Conseil Syndical. Si une opportunité devait survenir, vu l'absence de vote sur ce point en AG, il y aurait lieu de consulter les membres de l'ASL.

Le local face à l'accueil qui sera pris sous bail emphytéotique lors de la rétrocession pourrait peut-être aussi être remplacé par un algeco plus fonctionnel.

Il est également suggéré au Conseil Syndical de communiquer plus rapidement par internet des nouveautés. Chacun apprécierait d'être tenu au courant des modifications lancées .

Monsieur Olio demande d'excuser Mesdames Nicole Vandebroek, Trésorier, et Marie-Louise Van Herk qui pour des motifs impérieux ont empêchées de participer à cette A.G.

➤ *14) La séance est suspendue en attendant le résultat des votes.*

➤ 15) Résultat des votes

	VOTES EXPRIMES	POUR	CONTRE	ABSTENTION
1	Approbation du PV de l'A.G. du 30 oct. 2011	506	25	27
2	Approbation des comptes certifiés avec mise en réserve générale du boni de l'exercice.	493	39	26
3	Quitus au Commissaire aux comptes	481	31	46
4	Quitus aux membres du Conseil Syndical sur les comptes et les actes de gestion	473	48	37
5	Approbation du budget prévisionnel 2012-2013 de fonctionnement	482	41	35
6	Confirmation du mandat donné au conseil syndical de poursuivre en recouvrement les mauvais payeurs	520	13	25
7	Dans les jugements Belaid et Horowski, autorisation de faire procéder aux saisies mobilières ou immobilières requises pour le recouvrement.	446	34	78
	En pourcentage des votes	POUR	CONTRE	ABSTENTION
1	Approbation du PV de l'A.G. du 30 oct. 2011	90,7	4,5	4,8
2	Approbation des comptes certifiés avec mise en réserve générale du boni de l'exercice.	88,4	7,0	4,7
3	Quitus au Commissaire aux comptes	86,2	5,6	8,2
4	Quitus aux membres du Conseil Syndical sur les comptes et les actes de gestion	84,8	8,6	6,6
5	Approbation du budget prévisionnel 2012-2013 de fonctionnement	86,4	7,3	6,3
6	Confirmation du mandat donné au conseil syndical de poursuivre en recouvrement les mauvais payeurs	93,2	2,3	4,5
7	Dans les jugements Belaid et Horowski, autorisation de faire procéder aux saisies mobilières ou immobilières requises pour le recouvrement.	79,9	6,1	14,0

En conséquence, toutes les résolutions votées sont applicables et opposables à l'ensemble des propriétaires. Plus rien n'étant débattu, Monsieur OLIO remercie les participants et clôture l'A.G. à 13h30 après la proclamation du résultat des votes.

J.-F. DUCHENNE, Secrétaire de séance

J.-C. OLIO, Président


